

Campus- och affärsutveckling

Campusområden är kunskapsmiljöer i konstant utveckling. Behov, önskemål och visioner för att skapa förutsättningar för framtidens forskning, utbildning och samverkan diskuteras vid alla lärosäten. Faktorer som digitalisering och ökad innovationstakt öppnar nya möjligheter men ställer samtidigt nya krav på både befintliga och framtida campusmiljöer.

För oss på Akademiska Hus är campus-utveckling en avgörande fråga. Hur utvecklar vi campus som är attraktiva och funktionella även om 50, 75, eller 100 år? I samverkan med Sveriges lärosäten tar vi ett helhetsansvar och bidrar med vår expertis och vårt kunnande i utvecklingen av långsiktigt hållbara kunskapsmiljöer. Det omfattar även att möta behovet av studentbostäder på campus. Campusområden som en del i stadsutvecklingen har också stor påverkan på hur Sveriges lärosäten vill utveckla sina fysiska miljöer framöver.

CAMPUS MED MÅNGA FUNKTIONER

Campus är en plats för forskning och lärande, men också en plats för möten med näringslivet och en gränssyta för möten med samhället i övrigt. Att skapa platser för detta, bygga studentbostäder och säkerställa ett attraktivt serviceutbud i samverkan med andra aktörer blir allt viktigare för lärosätena. Restauranger, möjligheter till kultur- och idrottsaktiviteter och tillgång till förskolor i nära anslutning till campus är exempel på service som underlättar vardagslivet och som i allt högre utsträckning integreras i och omkring campus.

STARKARE TILLSAMMANS

Att tillsammans med ett lärosäte tolka och omvandla visioner till hur den fysiska miljön på bästa sätt ska stödja strategierna är hjärtat i campusutveckling. Tillsammans med lärosätets ledning, medarbetare och studenter utforskar vi hur den fysiska miljön kan utvecklas för att långsiktigt skapa attraktiva och flexibla byggnader och utemiljöer och

förverkliga det i konkreta utvecklingsprojekt. Vi följer en strukturerad metod där långsiktighet och hållbarhet är i fokus. Nyckeln till framgång är att omsätta vår och våra kunders gemensamma kunskap i konkreta utvecklings- och campusplaner.

INNOVATIVA LÄRANDEMILJÖER

Som samhällsbyggare behöver vi vara innovativa och framtidsorienterade för att på så vis säkra vår leverans och bidra med värde till kunderna. Genom strukturerade innovationssamarbeten vill vi utveckla produkter, tjänster och arbetssätt som bidrar till en hållbar samhällsutveckling. Framtidens lärandemiljöer samt campus- och stadsutveckling är två områden där vi satsar mycket på innovation. Framförallt utvecklingen av digital teknik och nya pedagogiska metoder öppnar möjlighet för helt nya former av lärandemiljöer.

Vid svenska lärosäten sker en gradvis ökande integrering mellan fysiska studie- och arbetsmiljöer och virtuella pedagogiska rum och sociala plattformar. Tillsammans med våra kunder utvecklar och testar vi både digital teknik och fysisk miljö som tillsammans kan bidra till såväl ökad attraktivitet som studieresultat och nyttjandegrad. Under 2018 har vi påbörjat

byggnationen av ett "learning lab" på Chalmers Campus Johanneberg. Här kommer både våra kunder och vi själva kunna lära oss mer om hur digitala verktyg, inredning, ljus, ljud och andra miljöskapande faktorer kan påverka lärande, kreativitet och resultat.

STUDENTBOSTÄDER UTVECKLAR CAMPUS

På många orter råder en akut brist på studentbostäder och fler student- och forskarbostäder står högt på många lärosätens och studenters prioriteringslistor. Campusnära studentbostäder är också en av de viktigaste faktorerna för att skapa en levande miljö som är öppen, trygg och inbjudande hela dygnet, alla dagar i veckan. Vi bedriver ett aktivt arbete för att möjliggöra bostadsbyggande på eller i anslutning till campusområdet. I våra campusplaner ingår alltid planering av student- och forskarbostäder, oavsett om förslaget är att bostäder ska byggas på vår mark, eller på någon annan fastighetsägares mark. Sedan slutet av 2014 ingår byggande av studentbostäder som en del av vårt uppdrag och under 2018 flyttade studenterna in i de första studentbostäderna byggda i egen regi på KTH Campus i Stockholm.

Strategiskt fokus

Att arbeta nära kunderna för att tillsammans med dem förstå våra utmaningar och möjligheter. Genom campusplanerna får vi än bättre förutsättningar att bidra till att utveckla verksamheten på campus.





Uterumslika balkonger bidrar till att sudda ut gränserna mellan in- och utsida i Bilbergskas huset på Örebro universitet.



Örebro universitet

CASE

Örebro Campus Lab

Örebro universitet och Akademiska Hus har signerat ett omfattande samarbetsavtal med målet att tillsammans verka för att universitetet på ett framgångsrikt sätt blir landets mest digitaliserade lärosäte. Satsningen, som är döpt till Örebro Campus Lab, ska bidra till att utveckla en utbildnings- och forskningsmiljö i digital och hållbar framkant.

Örebro universitet har redan idag mycket hög kompetens inom artificiell intelligens (AI) och robotik. Det bygger vi vidare på i ett fördjupat samarbetsavtal. Avtalet innebär att en rad konkreta åtgärder ska genomföras under en treårsperiod. Testbäddar samt dialog- och forskningsprojekt ska genomföras för att skapa framtidens innovativa utbildnings- och forskningsmiljö - Örebro Campus Lab, en miljö med hög

attraktionskraft för studenter, forskare och lärare vid Örebro universitet, liksom för externa samarbetspartners.

- Örebro universitetets vision anger tydligt att vi ska bidra till en kunskapsbaserad samhällsutveckling. Det här projektet ligger helt i linje med det. Samarbetet innebär unika möjligheter att hitta smarta, innovativa och hållbara lösningar inför framtiden, säger Johan Schnürer, rektor vid Örebro universitet.

Projekt som säkrar lokalbehov

Akademiska Hus har en stor projektportfölj som utvecklas i nära samverkan med våra kunder och andra aktörer. En av våra styrkor är att koordinera och driva de omfattande och komplexa samverkansprocesser som är nyckeln för att nå framgångsrika resultat.



Byggprojekt är en stor del av Akademiska Hus verksamhet och genom vår långa erfarenhet av att bygga för utbildning och forskning är vi en proaktiv och långsiktig partner till våra kunder. Byggprojekten har en stor variation, allt från mindre ombyggnader till studentbostäder och nya avancerade forskningsanläggningar.

Akademiska Hus är både byggherre och förvaltare. Att vi utvecklar projekt för en långsiktig förvaltning ger oss goda förutsättningar att investera i hållbara och innovativa lösningar. Investeringsverksamheten bedrivs från projektid till beslutad investering i en systematisk process. Vår finansiella

Strategiskt fokus

Våra projekt skapar hus för lärare, forskare och studenter. Det kräver att vi ständigt samverkar för att bättre förstå vad våra kunder behöver. Genom att ha tydliga förutsättningar genom hela byggprocessen, från tidiga skeden till överlämnings-skeden, kan vi leverera en produkt av rätt kvalitet enligt en gemensam målbild.

kapacitet gör också att vi kan investera och bidra till våra kunders expansion, även i lågkonjunktur.

PROJEKTREVISIONER

Under 2018 genomfördes projektrevisioner i tolv pågående projekt. Syftet med revisionerna var att identifiera och hantera risker i projekten, bidra till ständiga förbättringar i Akademiska Hus projekt- och ledningssystem och att stötta den enskilda medarbetaren i sitt yrkesutövande.

Revisionerna visade att våra projektledningsteam är ambitiösa, kunniga och professionella. Vi fick också förslag på utvecklingsområden som kommer att bidra till att utveckla byggprocessen ytterligare.

VI BYGGER HÅLLBART

Både Akademiska Hus och många av våra kunder har höga ambitioner inom hållbarhet. Vår roll som långsiktig fastighetsägare ger goda förutsättningar för att bygga klokt och hållbart. Vårt mål är alltid att leverera högsta möjliga kundvärde genom effektivt resursutnyttjande och god kostnadskontroll. Samtidigt verkar Akademiska Hus ständigt för minimerad miljöpåverkan genom hållbara byggprocesser och väl avvägda materialval.

MILJÖBYGGNAD

42

CERTIFIERADE BYGGNADER

All vår nybyggnation och större ombyggnationer ska uppfylla kraven för minst nivå Silver i certifieringssystemet Miljöbyggnad. Att bygga enligt Miljöbyggnad ger ett kvitto på viktiga kvaliteter hos en byggnad vad gäller energi, inomhusmiljö och materialval. För att lyckas håller vi oss kontinuerligt uppdaterade om ny teknik och nya metoder. Vi har idag 42 certifierade byggnader, varav sju på guldnivå och 35 på silvernivå.

De certifierade ny- och ombyggnaderna följs upp med en validering och hittills har 17 byggnader verifierats med bibehållet certifikat. Under året har fyra av våra byggen certifierats redan under byggnationsskedet. Nya Humanisten i Göteborg och Studenthus Valla i Linköping uppnådde högsta nivån för miljöcertifiering. Till grund för guldcertifieringarna ligger en rad omfattande åtgärder



CASE

Biomedicum – ett av Europas största forsknings- laboratorium

Med sina 65 000 kvadratmeter är Karolinska Institutets nya forskningslaboratorium ett av Europas största laboratorier. Den högspecialiserade labbmiljön sträcker sig över elva våningar och ger plats för 1 600 forskare och övrig personal. Byggnaden är utrustad med spets teknologi för världsledande experimentell forskning i syfte att förbättra människors hälsa. Akademiska Hus har investerat cirka två miljarder kronor i projektet som byggstartade hösten 2013 och som nu står klart före utsatt tid och till en lägre kostnad är beräknat.

Biomedicum, Campus Solna

och lösningar där behovsstyrd belysning och ventilation, lågenergifönster och miljövänlig fjärrvärme och kyla är några exempel. Miljöbyggnad Guld innebär att stort fokus även har lagts på dagsljus, solvärmelast, ljudmiljö, fuktsäkerhet och solavskärmningar.

HÅLLBARA LEVERANTÖRSKEDJOR

Akademiska Hus är en stor beställarorganisation och köper tjänster och produkter för cirka 4,5 miljarder kronor per år. Våra 2 300 aktiva leverantörer är till största delen svenska företag. År 2016 fastställdes att Akademiska Hus omfattas av Lagen om offentlig upphandling (LoU) och en genomgripande omställning genomfördes under 2017 och 2018. LoU ökar möjligheten för fler och mindre leverantörer att konkurrera på lika villkor.

Vi ställer krav på våra leverantörer gällande miljö, arbetsmiljö och säkerhet, arbetsvillkor, mänskliga rättigheter samt affärsetik och antikorrupktion. Kraven specificeras i vår uppförandekod för leverantörer som baseras på FN:s Global Compacts tio principer.

Redan i upphandlingsfasen ställs kvalificerande krav på de intresserade leverantörerna och uppfylls inte kraven går man inte vidare i upphandlingen. När nya ramavtal

och projektavtal tecknas ligger uppförandekoden med som bilaga. I samtliga upphandlingar behöver leverantören även intyga att de har ett systematiskt arbete kring miljö- och arbetsmiljöledning. Om en leverantör bryter mot uppförandekoden eller miljö- och arbetsmiljökraven, kan avtalet sägas upp.

Cirka 600 nya ram- eller projektavtal tecknades under 2018, vilket utgör en övervägande majoritet av alla tecknade avtal, och samtliga av dessa har utvärderats utifrån sociala och miljömässiga kriterier. Direktupphandlingar ligger utanför denna process.

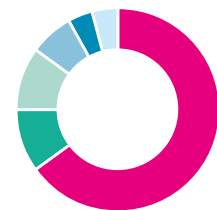
I slutet av 2018 införde Akademiska Hus ett uppföljningssystem med stickprovsrevisioner som utfördes av en extern part på plats hos leverantörer. Tre revisioner har genomförts 2018, och totalt ska 15 göras under en 12-månaders period från första revision. Sedan ett par år tillbaka finns en visuellblåsarfunktion som också kan användas för att rapportera avvikelser. Inga fall av överträdelser mot vår uppförandekod för leverantörer har uppdagats under 2018.

Akademiska Hus verkar i en bransch där det historiskt sett har förekommit korrupktion, mutor, brott mot arbetsvillkor med mera. Det är därför angeläget att våra medarbetare, i kontakterna med leverantörer och

kunder, alltid uppträder affärsmässigt och med god affärsetik. För att minska riskerna för korrupktion, informerade Akademiska Hus alla leverantörer under 2018 om vår interna uppförandekod och gåvopolICY samt undanbad oss gåvor.

Läs mer om riskerna kopplat till leverantörer på sidorna 44–46 samt om vårt interna arbete för god affärsetik i bolagsstyrningsrapporten på sidorna 51–52.

LEVERANTÖRER Andel av total inköpsvolym



- Bygg- och anläggningstjänster 65%
- Tekniska konsulttjänster 10%
- Installationstjänster (VVS, el etc) 10%
- Energi och vatten 7%
- Fastighetskötsel 4%
- Övriga tjänster 4%

Våra större projekt

DRIFTSATTA PROJEKT 2018-12-31 > 100 MKR

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Färdigställt	Kund
Biomedicum	Stockholm	Laboratorium	2 822	Silver	48 000	2018-Q2	Karolinska Institutet
Framtidens Lab	Stockholm	Laboratorium	322	-	-	2018-Q4	Karolinska Institutet
Polisprogrammet Södertörn	Stockholm	Undervisning	260	-	5 400	2018-Q1	Södertörns högskola
Polisutbildningen Umeå	Umeå	Undervisning	165	Silver	5 000	2018-Q1	Umeå universitet
TOTALT			3 569				

BESLUTADE PROJEKT 2018-12-31 > 100 MKR

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Andel upparbetat, %	Miljöbyggnad	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Albano	Stockholm	Undervisning	3 302	30	Silver	100 000	2021-Q4	Stockholms universitet
Ångström etapp 4	Uppsala	Laboratorium	1 185	13	Silver	30 000	2022-Q4	Uppsala universitet
Humanisten	Göteborg	Kontor	668	71	Guld (nyb)/ Silver (omb)	12 100	2019-Q4	Göteborgs universitet
LTH Maskinteknik	Lund	Undervisning	459	2	Silver	19 000	2022-Q2	Lunds universitet
KI Residence	Stockholm	Bostad	434	4	-	15 500	2020-Q1	Karolinska Institutet
Studenthus Valla	Linköping	Undervisning	411	82	Guld	13 500	2019-Q3	Linköpings universitet
Studentbostäder Teknikringen	Stockholm	Bostad	400	83	-	8 900	2019-Q1	Akademiska Hus
A working lab	Göteborg	Övrigt	381	62	Guld	9 600	2019-Q3	Akademiska Hus
A House	Stockholm	Övrigt	317	39	Silver	3 500	2020-Q3	Akademiska Hus
Medicinskt Biologiskt Centrum	Umeå	Laboratorium	306	100	Silver	1 800	2020-Q1	Umeå universitet
Hydra studentbostäder	Uppsala	Bostad	193	-	-	4 600	2020-Q2	Akademiska Hus
Polstjärnan studentbostäder	Luleå	Bostad	183	44	-	6 000	2020-Q1	Akademiska Hus
GIH-badet	Stockholm	Övrigt	118	30	-	-	2019-Q3	Stockholms Stad
Barn- och ungdomsvetenskap Frescati Backe	Stockholm	Undervisning	111	48	Silver	-	2019-Q2	Stockholms universitet
Projekt under 100 Mkr			1 432					
TOTALT			9 900					

PLANERADE PROJEKT 2018-12-31 > 100 MKR

Projektnamn	Ort	Typ av lokal	Investeringsram, Mkr	Tillkommande kvm LOA	Beräknat färdigställt	Kund
Naturvetenskap Life	Göteborg	Laboratorium	1 624	26 500	2023-Q2	Göteborgs universitet
Forum Medicum	Lund	Kontor	702	11 600	2023-Q2	Lunds universitet
Handels Hörne	Göteborg	Undervisning	500	6 200	2023-Q1	Göteborgs universitet
Tomtebodan	Stockholm	Undervisning	348	4 100	2021-Q2	Akademiska Hus
IKSU Campshotell	Umeå	Övrigt	170	6 700	2021-Q4	Akademiska Hus
IT-gymnasiet	Uppsala	Undervisning	113	5 500	2020-Q3	IT Gymnasiet Sverige AB
Botanicum	Stockholm	Laboratorium	108	5 200	2021-Q3	Akademiska Hus
Projekt under 100 Mkr			535			
TOTALT			4 100			

All nybyggnation samt större ombyggnationer ska uppfylla kraven och certifieras på minst totalbetyg Silver i miljöklassningssystemet Miljöbyggnad. Studentbostäder omfattas ännu inte av detta strategiska beslut. I vissa fall är denna ambition inte heller tillämplig på grund av verksamhetens art, vilket gör att avsteg kan godkännas.

PROJEKTPORTFÖLJ, MKR

	2018-12-31	2017-12-31
Beslutade projekt	9 900	13 000
Planerade projekt	4 100	3 700
BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	14 000	16 700
varav redan investerat i pågående projekt	-4 400	-5 700
ÅTERSTÅR AV BESLUTADE OCH PLANERADE PROJEKT	9 600	11 000
Idéprojekt	11 700	9 800
SUMMA ÅTERSTÅENDE PROJEKT	21 300	20 800
Total projektportfölj	25 700	26 500

DE OLIKA INVESTERINGARNA KATEGORISERAS I:

- Beslutade projekt
- Planerade projekt - har utrednings- eller projekteringsram och där någon form av överenskommelse finns mellan bolaget och hyresgäst
- Idéprojekt - sannolika projekt inom en femårsperiod

VÅR PROJEKTPORTFÖLJ

Akademiska Hus projektportfölj kategoriseras i tre delar; beslutade, planerade och idéprojekt och uppgår totalt till 25 700 miljoner kronor varav 4 400 miljoner kronor redan är upparbetat. De två dominerande beslutade projekten i portföljen är Albano, där första etappen driftsätts år 2021 och Ångström 4 med planerad driftsättning år 2022. Båda projekten har långa hyrestider på 10 respektive 20 år. Större delen av vår projektportfölj är nybyggnationer med långa hyrestider, oftast mellan 10 och 25 år. Investeringsportföljen innehåller ny-, till- och ombyggnad samt ombyggnation av befintliga fastigheter. Tyngdpunkten i projektportföljen återfinns i Stockholm och Göteborg men projekt finns på alla våra större orter.

Akademiska Hus har sedan 2014 ett utvidgat uppdrag i att bygga studentbostäder. Studentbostadsprojekt i kategorierna beslutade, planerade och idéprojekt uppgår till totalt 4 500 miljoner kronor.



Fler campusnära bostäder bidrar till ökad trygghet och ett mer levande campus under dygnets alla timmar.
Bild: LINK arkitekter

CASE

Kundvärde med fler studentbostäder

Akademiska Hus bygger studentbostäder som knyter ihop Campus Ultuna med de centrala delarna av Ultuna och Fyrisån i Uppsala. De utgör en del i stadsutvecklingen liksom ett sätt att få fler studenter att välja Sveriges lantbruksuniversitet (SLU).

Akademiska Hus investerar cirka 193 miljoner kronor i bygget av 108 lägenheter med plats för 132 studenter och forskare vid Campus Ultuna. Satsningen stärker Uppsalas attraktivitet som studentstad och blir ett bidrag till SLU:s

arbete med att nå sitt studentbostadsbehov i Ultuna för de kommande åren.

- Bra och lättillgängliga bostäder för studenter och gästforskare är en viktig konkurrensfaktor när vi ska locka till oss de allra bästa. Att bostäderna ligger på

campusområdet med närhet till arbetsplatsen innebär också att de boende där slipper miljöpåverkande pendlingsresor och långa restider, säger Birgitta Wikmark Carlsson, biträdande universitetsdirektör vid SLU.

Förvaltning i framkant

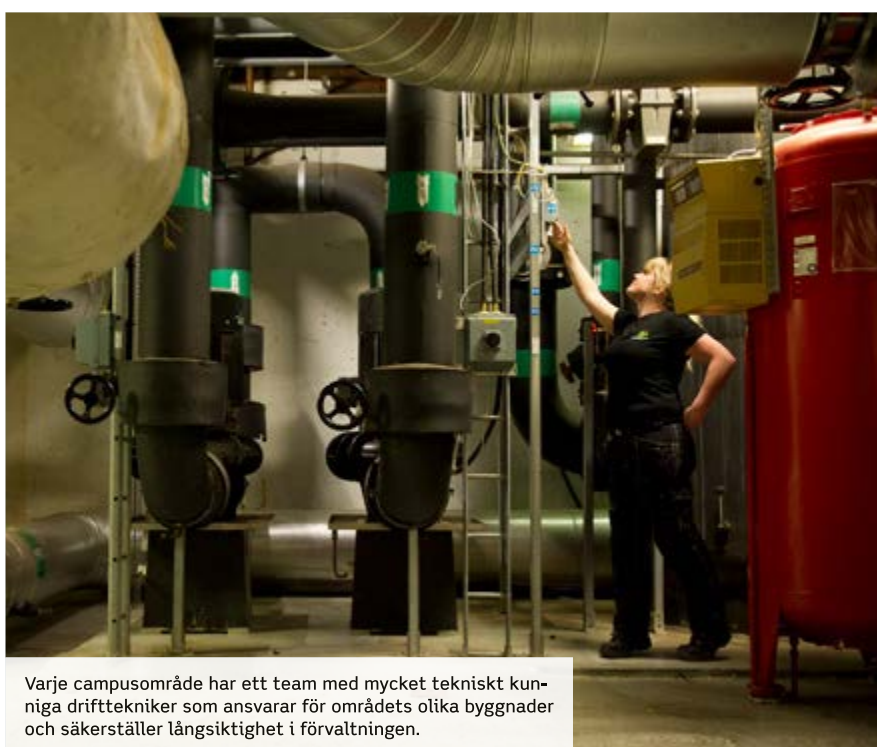
Akademiska Hus arbetar med en strategisk och långsiktig förvaltning där hållbarhet och kundvärde står i fokus. Vår målsättning är att vara våra kunders förstahandsval. Vi förvaltar i dag cirka 3,3 miljoner kvadratmeter med en ambition att våra fastigheter ska hålla rätt standard under lång tid, och samtidigt kunna anpassas i takt med att våra kunders behov förändras.

För Akademiska Hus är hög kvalitet i driftarbetet, ansvarsfull energianvändning och en öppen kommunikation med såväl kunder som leverantörer avgörande förutsättningar för att skapa värde för våra kunder och hyresgäster, men även för att öka affärsnyttan. Vi ser förvaltning som ett paraplybegrepp för alla de tekniska och ekonomiska åtgärder som utförs under en byggnads livstid.

Vårt bestånd utgörs i huvudsak av avancerade forskningsanläggningar och olika typer av utbildnings- och kontorslokaler. Dessa anläggningar måste hålla rätt standard under lång tid. För att kunna arbeta effektivt med vår strategiska förvaltning krävs därmed ett arbetsätt som är både mångsidigt och anpassningsbart. Akademiska Hus förvaltningsorganisation arbetar serviceinriktat och affärsmässigt med att ta hand om våra fastigheter och de installationer och utrustningar som finns i byggnaderna. Genom att hålla en nära och kontinuerlig dialog med våra hyresgäster och andra parter som påverkar lokalanvändandet kan vi bedriva en långsiktig förvaltning och samtidigt anpassa arbetet i takt med våra kunders förändrade behov. Tillsammans med vår mångåriga erfarenhet och breda kompetens inom drift och förvaltning har vi goda förutsättningar för att skapa en hållbar förvaltning. På så sätt ökar vi också det långsiktiga kundvärdet, vilket står högt upp på vår agenda.

KUNDEN I FOKUS

För att lyckas med vårt hållbarhetsarbete är samarbete tillsammans med våra kunder avgörande. Genom att tillsammans sätta fokus på hållbarhetsfrågor minskar vi inte bara mängden använd energi, utan skapar även engagemang och synlighet för dessa frågor och breddar vår kunskap i ämnet. För att höja ambitionsnivån ytterligare och visa att vi verkligen tar energifrågan på allvar har vi sedan ett par år tillbaka startat en rad olika samarbetsinitiativ med fokus på hållbarhet tillsammans med våra kunder. Initiativen bygger på en gemensam vilja att agera och investera i hållbara val. Det kan handla om alltifrån instal-



Varje campusområde har ett team med mycket tekniskt kunniga drifttekniker som ansvarar för områdets olika byggnader och säkerställer långsiktighet i förvaltningen.

lationer av laddplatser för elbilar på campus och gemensamma campusvandringar med våra kunder och hyresgäster för att hitta energitjänvar, till storskaliga solcellsanläggningar och gröna hyresavtal.

ENERGIEFFEKTIVA LÖSNINGAR

Akademiska Hus arbetar ständigt för att hitta energieffektiva lösningar för fastigheterna vi äger och förvaltar. Energiarbetet handlar både om att använda mindre energi och att använda den rätt. Våra fastigheter ska ha väl utformade och energieffektiva system och driftslösningar. Genom ett särskilt fokus på driftoptimering i vårt befintliga bestånd minskar vi energianvändningen stadigt, men ett stort fokus ligger även på att låta våra nyproduktioner bli energieffektiva. Ett exempel på det är att vi redan tidigt i utvecklingsarbetet för nya byggnader undersöker möjligheten att

tillvarata överskottsenergi mellan närliggande byggnader. På så sätt kan vi minska behovet av levererad energi.

Strategiskt fokus

Under 2019 fortsätter vi vårt arbete med att stärka vår basleverans och vårt kundvärde. Genom ett starkt internt samarbete och en nära relation till våra kunder strävar vi efter att vara deras förstahandsval. Utöver kundupplevelsen fortsätter vi vårt ambitiösa arbete med att sänka energianvändningen i våra lokaler. Med en offensiv energiprocess, driftoptimering och smarta digitala lösningar är ambitionen att komma ett steg närmare besparingsmålet.

Vi har även stort fokus på förnybar energi och under 2018 har vi fortsatt arbetet med att installera solceller. På Campus Ultuna i Uppsala har åtta anläggningar på totalt 6 700 kvadratmeter installerats. Tillsammans med redan befintliga anläggningar uppnår vi då en årlig produktionskapacitet av solen på 2,5 miljoner kWh. Det innebär bland annat att flera av universitetets byggnader till betydande del kan försörjas av solceller. I Umeå har vi under året driftsatt en ny byggnad för polisutbildningen som med stor marginal klarar certifieringen för Miljöbyggnad Guld avseende energi. Vi eftersträvar också en helt fossilfri energileverans.

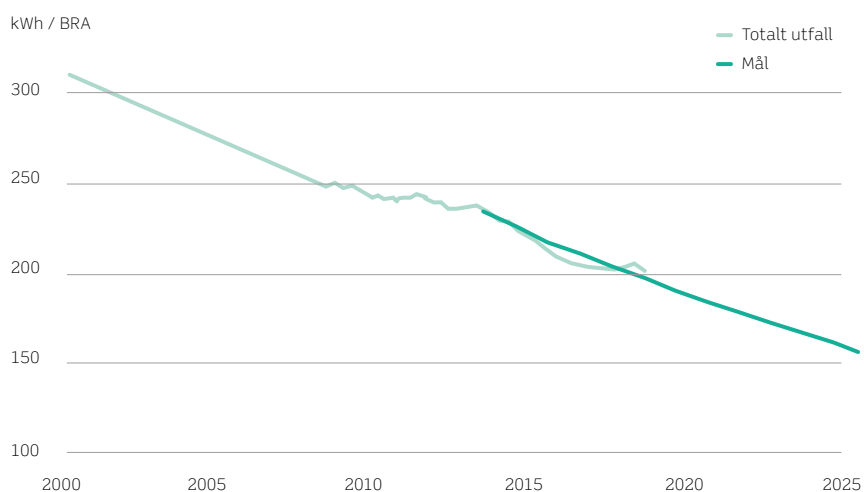
OFFENSIV ENERGIPROCESS

Ambitiösa energibesparingsmål tillsammans med förvaltningsansvar för en mängd komplexa byggnader ställer höga krav på såväl drifttekniker som effektiva verktyg och processer. För att säkerställa måluppfyllelse har vi under 2018 utvecklat vår energistrategi och implementerat en offensiv energiprocess som gör energiarbetet mer effektivt genom ökat samarbete och fler rutiner som underlättar prioritering och genomförande. Vi har även stärkt vår organisation med en enhet för Energi och Teknik som driver arbetet framåt på ett både övergripande och lokalt plan. Vår energiportal har utvecklats för att våra drifttekniker kontinuerligt och aktivt ska kunna energikartlägga och följa upp hela fastighets-

beståndets energibesparing. Grunden i energiportalen är en mätvärdesdatabas som löpande fylls med förbruknings- och energivärden från en rad mätsystem. Genom att analysera en byggnads energiprestanda kan våra drifttekniker räkna på och genomföra åtgärder som ger nytta både ekonomiskt och miljömässigt.

ENERGIANVÄNDNING

Energiintensiteten har under året ökat med 0,3 procent vilket bland annat kan förklaras av ett ökat kylbehov under årets varma period. Med de planer som finns för energieffektiviseringar ser vi dock att vårt långsiktiga mål kommer att nås.



Akademiska Hus energistrategi

Vår energistrategi grundar sig på tre delar:



AKADEMISKA HUS ENERGIMÅL

MINSKA...

- i befintligt bestånd
- vid byggnation
- genom samarbete med kund

Vi ska minska mängden levererad energi till hälften av vad den var 2000 till år 2025.

PÅVERKA...

- leverantörer

Vi vill påverka och samverka med våra energileverantörer för att få en fossilfri och förnybar produkt.

SKAPA...

- förnybar energi

Vi vill också skapa ny förnybar elenergi motsvarande vårt behov, det innebär att vi vill hitta aktörer för samverkan.



Diversifierad konst ställer höga krav på förvaltningen.

CASE

Konst på campus, en del i förvaltningen

Akademiska Hus har en av de största samlingarna av offentlig konst i Sverige. En omfattande inventering genomfördes under året och över 700 konstverk i våra byggnader och ute på campus kartlades.

Konsten på campus är för det mesta plats-specifik och byggnadsanknuten. Ägarskap och förvaltning sköts av Akademiska Hus som en del i den vanliga förvaltningen. I samlingen finns alltifrån bronsstatyer till videoinstallationer och väggmålningar - alla med helt olika krav på underhåll.

Inventeringen resulterade

i en tydlig underhållsplan för förvaltningen - ett jobb som fortgått under året. Konst på campus berikar miljöerna och med en ny arbetsbeskrivning och en konstansvarig tillsatt i förvaltningen på respektive campus finns nya förutsättningar för konsten att bidra till att skapa kreativa och attraktiva miljöer på våra lärosäten.

CASE

Smarta hus pratar med varandra

Dagens moderna byggnader genererar mängder med olika typer av data. För att maximera nyttan av den information man får ut av sin data behöver språket vara enhetligt. Det i sin tur skapar möjligheter för hus att prata och förstå varandra.

Med RealEstateCore har ett sådant språk skapats och Akademiska Hus är en av projektets grundare och partners. Språket är speciellt framtaget av fastighetsägare för byggnader och syftet är att möjliggöra kontroll över data som byggnader genererar för att kunna utveckla nya tjänster till förmån för hyresgäster och leverantörer till fastighetsbranschen.

RealEstateCore publiceras som open source. Det innebär att språket är fritt och öppet

för alla att använda och bidra till. Det är framtaget helt utifrån fastighetsägarnas perspektiv och knyter ihop domänerna BIM (Building Information Model), styr- och regler samt IoT (Internet of Things).

Det krävs många pusselbitar på plats för att kunna dra nytta av all ny teknik och utveckling som sker. RealEstateCore är en viktig del som gör att vi kan gå från tester och piloter till verklig nytta i hela beståndet och den omgivande staden.



Dataöverföring möjliggör nya tjänster för fastighetsbranschen.

Transparent hyresmodell och marknadsmässig hyressättning

Akademiska Hus har en ledande position på fastighetsmarknaden. Det medför ett stort ansvar, både för leveransen till kunderna och för utvecklingen av den lokala hyresmarknaden. Vår hyressättning är därför marknadsmässig och vi sträver alltid efter transparens och en öppen förhandling med våra hyresgäster.

MARKNADSHYRESNIVÅ

MARKNADSMÄSSIGA KOSTNADER

- Drift och underhåll
- Markvärde
- Byggekostnad

MARKNADSMÄSSIGA RISKER

- Finansiering
- Fastighet
- Läge
- Motpart

MARKNADSMÄSSIG HYRA

Akademiska Hus hyror består av en grundhyra som ska täcka drift-, underhålls- och kapitalkostnader samt ibland tillägg för hyresgäst-anpassningar.

INTERNHYRA

Den hyreskostnad som Akademiska Hus debiterar lärosätena fördelas vanligtvis av dessa till de olika institutionerna inom lärosätet tillsammans med övriga kostnader för lokaler, vilka inte debiterats av Akademiska Hus.

Institutionerna debiteras där- efter en "internhyra" vilken oftast även håller centrala lokalkostnader, exempelvis kostnad för gemensamma ytor. Ibland inkluderar internhyran även tillägg för exempelvis teknik, säkerhet och lokalvård. Internhyran som institutionerna betalar per kvadratmeter kan därför vara högre än kvadratmeterhyran som Akademiska Hus har avtalat med lärosätet.

Akademiska Hus verkar på en öppen marknad och våra hyror är marknadsmässiga. Vår hyressättning sker på samma sätt som i andra fastighetsbolag, vilket innebär att vi väger in risk och kostnader för exempelvis byggnation och förvaltning i våra kalkyler. Ortens generella marknadshyresnivå, läget, typ av fastighet och kontraktstid är andra faktorer som påverkar.

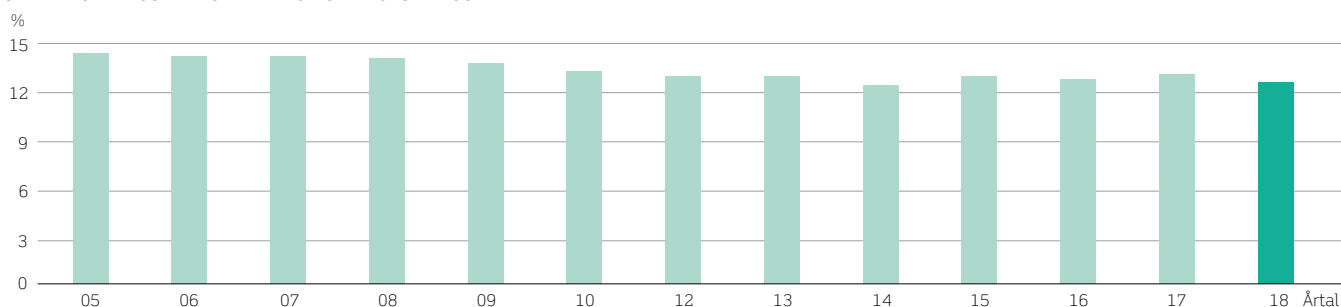
För att jämföra hur Akademiska Hus hyror ligger i förhållande till andra fastighetsägare

i jämförbara bestånd, genomförs regelbundet analyser med hjälp av externa värderingsföretag. Transparens i hur hyror sätts är viktigt i dialogerna med kunderna. Efter översyn av hyresmodellen har bland annat kostnadsschablonen för administrations- och driftskostnader, schablonriskbedömning för vakans efter hyrestidens slut samt kostnaden för kapital under uppförande sänkts under de senaste åren.

Vi verkar för öppenhet i förhandlingen med våra kunder och genom vår erfarenhet och långsiktiga relation kan vi ofta finna lösningar för ett smart lokalutnyttjande med hög resurseffektivitet.

Detaljerad information om hyresnivåer per fastighet finns i vår fastighetsförteckning på akademiskahus.se.

STABIL LOKALKOSTNADSANDEL FÖR SVERIGES LÄROSÄTEN



Genom strategiskt arbete hjälper vi lärosätena med stabila lokalkostnader. Trots omfattande investeringar är lokalkostnadsandelen något sjunkande över tid. Diagrammet ovan visar lokalkostnadsandel för Sveriges lärosäten över tid.

Källa: Universitetskanslerämbetets statistikdatabas

Nya klimatneutrala mål – en framtidsfråga

Världens klimat håller på att förändras och den globala uppvärmningen är idag ett faktum. Akademiska Hus verksamhet bidrar till klimatbelastningen samtidigt som vi också påverkas av de konsekvenser som följer av ett förändrat klimat.

Att bygga och förvalta fastigheter och att utveckla campusområden är verksamheter som påverkar klimatet och miljön. I samband med uppförande och drift använder vi stora mängder resurser i form av material och energi och vi genererar även avfall. Förändringar i klimatet påverkar vår verksamhet och kan få konsekvenser på våra fastigheter och för våra hyresgäster.

VÄGEN MOT KLIMATNEUTRALITET

För att minska påverkan av vår verksamhet jobbar vi med energieffektiviseringsplaner, strategier för energitillförsel, miljöcertifieringar av byggnader och områden, campusplaner utformade med hållbarhet i fokus och mycket annat. Vår löpande verksamhet vilar på en mängd beslut och arbetssätt som sammantaget minskar risken för negativ påverkan.

Under 2018 har Akademiska Hus utvecklat specifika och ambitiösa mål för hur vi ska kunna bidra till ett klimatneutralt samhälle. Våra nya klimatmål ligger i utvecklingens framkant och kommer att sätta stor press på vår verksamhet att bana ny mark inom flera områden. Samtidigt kan vi inte nå framgång på

egen hand. Omställningen bygger på att många parter samverkar och tar gemensamt ansvar i den komplexa omställning som nu behöver ske mot ett klimatneutralt samhälle.

TAR HÖJD FÖR KLIMATFÖRÄNDRINGAR

Klimatförändringarna påverkar oss som fastighetsägare. Vi ser exempelvis att risken för fukt och mögel ökar med ett varmare och fuktigare klimat, behovet av uppvärmning och kylning ändras med förändrade temperaturförhållanden över årstiderna samt att våra byggkonstruktioner behöver anpassas för nya vind-, snö- och klimatlaster.

Vi ser också mer direkta och omedelbara effekter som under sommaren 2018 då vi upplevde en onormal och ovanligt långdragen värme. På några orter klarade våra energileverantörer inte av att leverera tillräcklig mängd kyla till alla kunder under denna period. Processkyla prioriterades då framför komfortkyla vilket under en kortare period ledde till bristande inomhusklimat i några av våra lokaler.

För att minimera konsekvenserna har Akademiska Hus därför kartlagt tillgångarna utifrån ett klimatanpassningsperspektiv.

Vi har inkluderat perspektiven i de årligen återkommande riskanalyserna som genomförs per fastighetsområde samt i de mer långsiktiga utvecklingsplaner som tas fram för campusområdena. Utöver detta görs en kontinuerlig uppdatering av teknikplattformen, vårt interna kravdokument, för att skapa en rimlig redundans inför de klimatförändringar som förutspås. Dialoger har initierats med våra energileverantörer för att säkra robust leverans av kyla.

2025

Klimatneutral fastighetsdrift, genom målmedvetna satsningar på aktiva energiåtgärder i befintliga och nya byggnader, investeringar i energibesparande teknik, inköpsstrategier för energi samt genom innovativa lösningar och projekt för förnybar energi med digitaliseringen som stöd.

2025

Klimatneutralitet i den interna verksamheten, där den stora utmaningen är att förändra nuvarande resemönster. Detta kan åstadkommas genom nya digitala alternativ till fysiska möten och genom att se över val av mötesform. Vi har även en ambition om att minska övrig påverkan i form av förbrukningsvaror med mera.

2045

Klimatneutral projektverk-

samhet, genom att följa Fossilfritt Sveriges färdplan för en fossilfri konkurrenskraft i bygg- och anläggningssektorn till 2045. Stor vikt kommer att läggas på en tydlig uppföljning och styrning av projektens påverkan, aktiva beslut kring konstruktionslösningar, system och materialval och ett förtydligande av bolagets beställarkrav kring utförande. Klimatavtrycket från våra byggprojekt står för en omfattande del av Akademiska Hus totala miljöbelastning och vi kommer att behöva längre tid för att nå målet. Med gemensamma ansträngningar i branschen och framtida tekniska landvinningar tror vi att det är möjligt. En avgörande fråga blir att öka effektiviteten och attraktionskraften i befintliga byggnader så att nybyggnation inte alltid ses som ett förstahandsval.

Med fokus på medarbetarnas uppdrag och hälsa

Akademiska Hus har under året påbörjat ett nytt arbetssätt för att tydliggöra medarbetarnas uppdrag och koppla det till strategin och verksamhetsplanerna. Vi har även lanserat Akademin, en intern utbildningsplattform för aktiv kompetenshöjning.

För att fullt ut förstå sitt uppdrag måste medarbetarna förstå helhetsuppdraget, det vill säga hur kollegorna tillsammans ska åstadkomma måluppfyllelse både inom den egna enheten och hela organisationen.

UPPDRAGSDIALOG

Ett arbetsuppdrag är en beskrivning av vilken prestation som förväntas av medarbetaren, vad som ska uppnås och när det ska vara klart. Arbetsuppdraget tydliggör också vilka förutsättningar medarbetaren behöver för att kunna genomföra uppdraget. Uppdragsdialogen ersätter nu de tidigare medarbetar-

samtalen. Uppdragen uppdateras löpande, vilket kräver kontinuerlig avstämning och dialog om såväl uppdraget som förutsättningarna för att nå dit.

Under våren 2018 genomgick samtliga chefer en obligatorisk utbildning med fokus på kommunikation som en första förberedelse inför implementeringen av uppdragsdialogen. Därefter har varje enhets medarbetare genomgått förberedande utbildning. Inför 2019 ska samtliga medarbetare ha ett tydligt uppdrag med aktiviteter som stöd så att vi tillsammans uppnår Akademiska Hus mål.

AKADEMIN

En kritisk framgångsfaktor för Akademiska Hus är en aktiv kompetensförsörjning. Under verksamhetsåret etablerades därför Akademin för att möta befintliga kompetensutvecklingsbehov.

Akademin är vår egen utbildningsplattform, och innehåller såväl lärarledda som e-learningbaserade utbildningar. Utbildningarna erbjuds till samtliga medarbetare utifrån de behov som framkommit i bland annat uppdragsdialogen. I portalen finns utbildningar gällande våra arbetssätt, ledarskap, medarbetarskap och person-



Uppdragsdialogen tydliggör vilka mål medarbetarna ska uppnå.

lig utveckling. Under året har vi också etablerat utbildningsstipendium, där alla medarbetare ges möjligheten att ansöka om medel för utbildning som ligger utanför det som är en självklar förutsättning för det givna uppdraget.

AKTIVT HÄLSOARBETE

Under året har vi fortsatt satsa på initiativ för att skapa goda förutsättningar för medarbetarna att ha ett hållbart arbetsliv. Ett antal aktiviteter har bidragit till att Akademiska Hus ytterligare sänkt sin sjukfrånvaro. Åtta olika avtal gällande företagshälsovård har blivit ett, vilket gör det enklare att följa upp

och utveckla hälsoarbetet. Vi har infört en förbättrad tjänst vid sjuk- och frisknämnan, ett nytt system för hantering av tillbud och olyckor samt tillgång till e-hälsovård. Förebyggande arbete är viktigt och därför har stora satsningar gjorts på hälsofrämjande åtgärder. Aktiva friskvårdsinspiratörer bidrar till ett ökat antal åtgärder på årets tema "Hjärnstark". Föreläsningar, prova-på-aktiviteter, gruppaktiviteter samt tillgång till fler hälsoaktiviteter i en hälsoportal har bidragit till att fler medarbetare vill ta ansvar för sin egen hälsa. Samtliga medarbetare har erbjudits en hälsokoll utifrån blodprov och enkät.

LIKA UNIKA

Verksamhetsåret inleddes med en analys av likabehandling i företaget. En rad aktiviteter har genomförts för att aktivt stävja mobbing och trakasserier. Under 2018 har en arbetsgrupp utvecklat likabehandlingsplanen och genomfört en mängd aktiviteter. Fokus har varit på hur vi beter oss mot varandra och bland annat har alla medarbetare deltagit i en dialog kring hur man gör om man upplever sig vara trakasserad och hur vi alla kan bidra till en bättre arbetsmiljö.

För mer fakta om Akademiska Hus medarbetare, se sidan 107.

CASE

Höga ambitioner och stort fokus på energiarbetet

John Johnsson är teamledare på Energi och Teknik. Han samordnar och planerar energiarbetet tillsammans med energiingenjörerna. I rollen ingår att tillsammans med förvaltningen skapa långsiktiga, lönsamma och hållbara tekniska lösningar som minskar energiförbrukningen.

BÄST MED JOBBET:

"Det bästa med mitt arbete är att vi har Sveriges bästa hyresgäster och jag har landets bästa kollegor. Jag är omgiven av otroligt många engagerade och duktiga kollegor som gör det kul att gå till jobbet varje dag. Sen är det såklart väldigt positivt att det är ett så stort fokus på energiarbetet med höga ambitioner och mål vilket jag tycker genomsyrar hela organisationen."

EN VANLIG ARBETSDAG:

"Det är rätt stor variation mellan dagarna och vi arbetar mycket teamorienterat tillsammans med förvaltningen. Vi arbetar primärt med att förbättra våra fastigheter genom bättre och energieffektiva system samt att tillsammans med driften få våra befintliga installationssystem att gå så effektivt som möjligt utifrån våra hyresgästers behov. Men vi tittar även på hur vår energi produceras, till exempel var vi kan installera



"Jag är omgiven av otroligt många engagerade och duktiga kollegor som gör det kul att gå till jobbet varje dag."

John Johnsson, teamledare på Energi och Teknik på Akademiska Hus.

solceller. Vi försöker även i större utsträckning fördjupa samarbetena med våra hyresgäster eftersom det är endast tillsammans med dem som vi kan nå hela vägen till 2025 års energimål. Men det absolut viktigaste arbetet är att göra det roligt att arbeta med energifrågan genom att vi tar tillvara på varandras idéer och kunskaper och stöttar varandra i det dagliga arbetet."

DÄRFÖR JOBBAR JAG PÅ AKADEMISKA HUS:

"Jag såg annonsen och tyckte det verkade vara en intressant tjänst. Men den största anledningen var faktiskt en gammal kollega som tidigare varit inhyrd konsult på Akademiska Hus här i Uppsala. Han sa att Akademiska Hus var den bästa uppdragsgivare han någonsin arbetat för och att han gärna skulle fortsatt arbetat här, vilket gjorde beslutet relativt enkelt. Sedan jag började här kan jag inte mer än hålla med."